

**PROVISIONSFREI - ABSOLUTE RUHELAGE - ERSTBEZUG**



**Objektnummer: 7618/890**

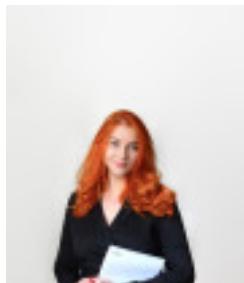
**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2531 Gaaden
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	196,49 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 44,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	2.150,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.150,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

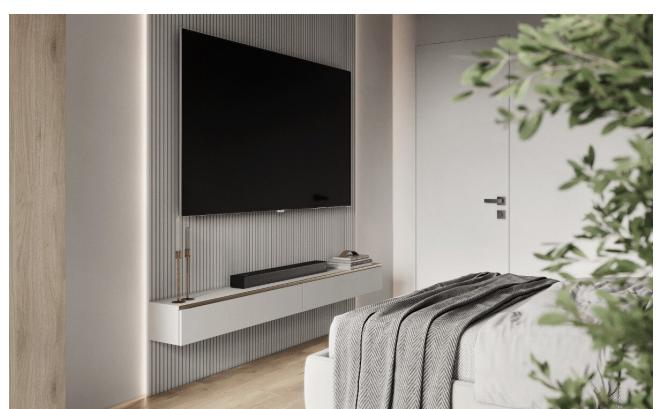
## Ihr Ansprechpartner



**Anastasiia Tomilovych**

Vigolimmobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien





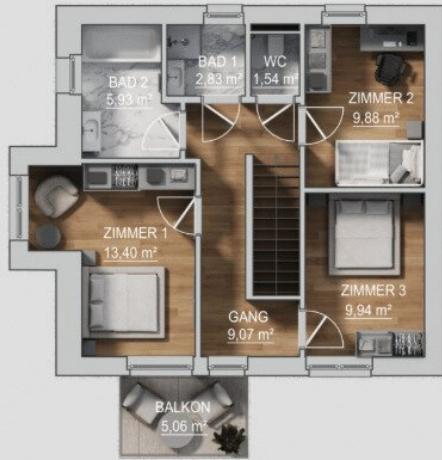


# HAUS 2.3

## ERDGESCHOSS



## OBERGESCHOSS



### EG:

Nr	NAME	AREA
1	WOHNZIMMER	20.82
2	KÜCHE	18.02
3	GARDEROBE	2,05
4	WC	1,79
5	TECHNIK	4,76
6	VR	3,19
7	SPEIS	3,44
	TOTAL	54,07

### OG:

Nr	NAME	AREA
1	ZIMMER 1	13,40
2	ZIMMER 2	9,88
3	ZIMMER 3	9,94
4	BAD 1	2,83
5	BAD 2	5,93
6	WC	1,54
7	GANG	9,07
	TOTAL	52,59

### FF:

Nr	NAME	AREA
1	GARTEN	196,49
2	TERRASSE	25,80
3	BALKON	5,06
	TOTAL	227,35

WNFL: 106,66 m<sup>2</sup>

FF: 227,35 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus bietet auf zwei Etagen eine optimale Raumauflteilung, hochwertige Massivbauweise und einen großzügigen Eigengarten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein heller, zentraler Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die offene Küche ist harmonisch in den Wohnraum integriert. Zusätzlich gibt es einen Vorräum, eine Garderobe, ein separates WC sowie einen Technikraum und eine praktische Speisekammer.

Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer, ideal für Familien oder Paare, die flexible Wohnmöglichkeiten benötigen. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches WC sorgen für hohen Wohnkomfort. Der Gang ist großzügig gestaltet und bietet Platz für Stauraum oder Arbeitsbereiche.

Ein Doppelstellplatz für zwei PKW ist dem Haus zugeordnet. Die Kosten dafür betragen 100€ pro Monat brutto für beide Parkplätze.

!!!!!!! Das Haus befindet sich derzeit im **belagsfertigen Zustand**. Sobald ein geeigneter Mieter gefunden ist, erfolgt die **komplette Fertigstellung innerhalb von 4 Wochen** – danach wird das Haus schlüsselfertig und bezugsbereit an die neuen Bewohner übergeben.

**!!! Bitte beachten Sie:** Einige der beigefügten Bilder sind Visualisierungen und dienen zur besseren Vorstellung des möglichen Zustands.

## Highlights

- Massivbauweise
- Fußbodenheizung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Dreifachverglaste Fenster
- Helle Wohnräume

- Privater Garten & Terrasse
- Stellplatz optional anmietbar
- Erstbezug nach Fertigstellung
- Provisionsfrei

2250 EUR pro Monat, inkl. Betriebskosten und 2 Parkplätze. Strom, Heizkosten und Internet werden vom Mieter separat bezahlt.

Kaution: je nach Mieterprofil 3–6–12 Monatsmieten.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

[www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <6.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <4.500m  
Polizei <5.000m  
Post <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.500m  
Straßenbahn <6.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap